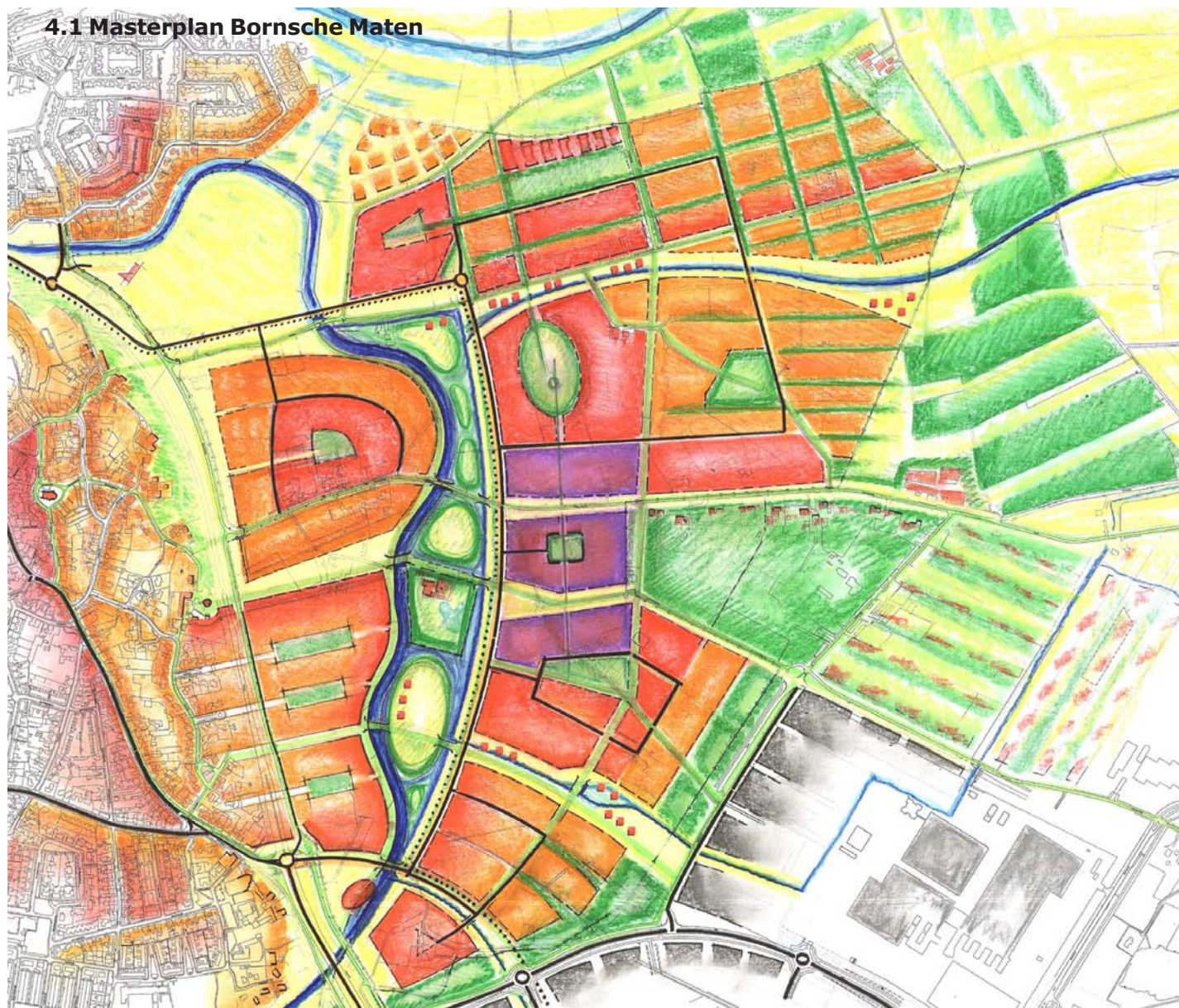


## 4.1 Masterplan Borsche Maten



### Legenda

-  wonen dichtheid 30-40 won/ha
-  wonen dichtheid 25-30 won/ha
-  wonen dichtheid 15-25 won/ha
-  bos / opgaand groen
-  lanen / houtwallen / fiets- en voetpaden
-  buurtpark
-  beekpark met regionale retentie van water
-  beekloop
-  hoofdontsluiting H.O.V. tracé
-  geplande woonwijk Kristenbos
-  bedrijventerrein Westermaat / Holec Eaton

## 4. Masterplan Bornsche Maten

### 4.1. Planconcept

De uitgangspunten voor de Bornsche Maten zijn vertaald in het masterplan Bornsche Maten. Het planconcept voor de Bornsche Maten gaat uit van een duurzaam raamwerk.

Het duurzaam raamwerk is samengesteld uit het Bornse Beekpark, het Park Oud Borne, de bufferzone tussen Bornsche Maten en Westermaat en een combinatie van waterlopen, groenzones, oude landwegen, nieuwe fietsroutes en bebouwingswanden. Deze hoofdstructuur "begeleidt" de verstedelijking en omkadert de verschillende woonbuurten die in de Bornsche Maten worden gerealiseerd. De verschillende elementen die het duurzaam raamwerk vormen worden hieronder nader toegelicht. In bijlage 1 zijn referentiebeelden van deze elementen opgenomen.

#### 4.1.1. Bornse Beekpark

Het centraal gelegen Bornse Beekpark vormt de belangrijkste bouwsteen van de hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk. Het park geeft Bornsche Maten een sterke eigen identiteit.

Het park is gelegen tussen de Bornse Beek aan de westzijde en de hoofdontsluiting van de Bornsche Maten aan de oostzijde. De hoofdontsluiting is een nieuw structurelement met een heldere, licht gebogen lijnvoering.

Evenwijdig aan de hoofdontsluiting wordt een tweede waterloop geprojecteerd die het water uit het plangebied zelf opvangt.

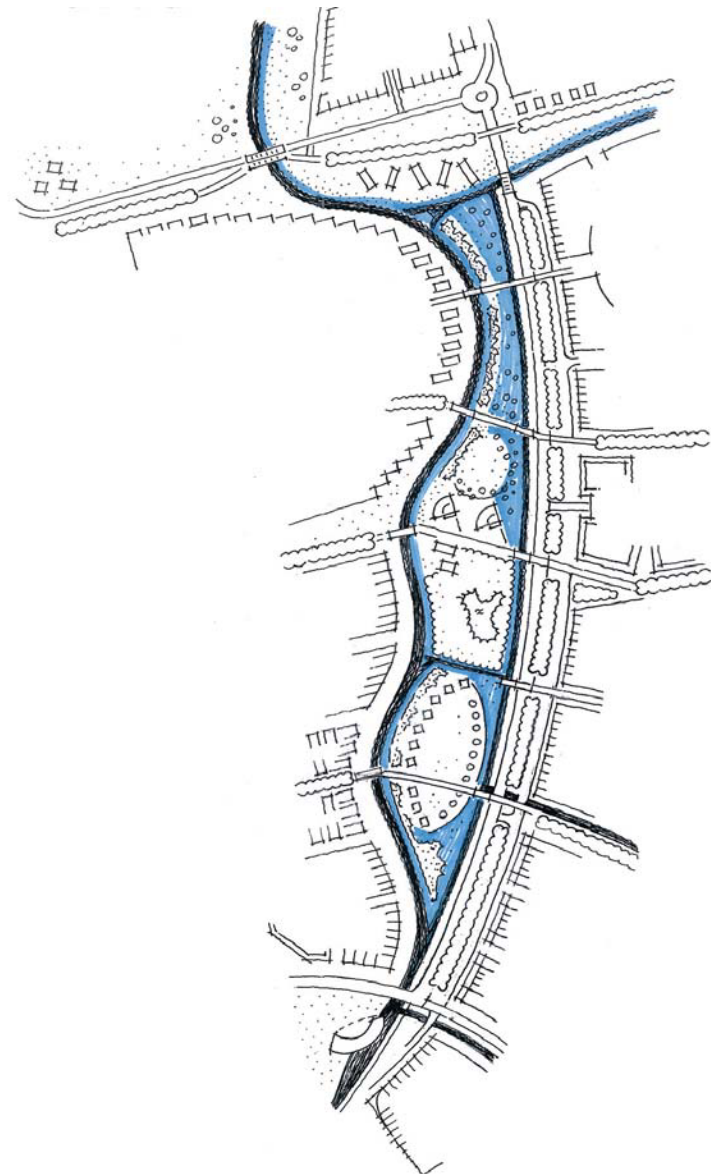
De tussengelegen parkzone is wisselend van breedte en bevat een reeks van eilanden met een diversiteit aan functies en sferen (stijltoin, parkeiland, ecologische eilanden, wooneilanden met bijzondere woonvormen, eiland met inpassing van de Bongerd).

De Bornse Beek en de nieuwe hoofdontsluiting worden beide begeleid door bebouwing. Deze is met de voorkant naar het beekpark toe gericht en krijgt daardoor een wijds uitzicht. De bebouwing langs de hoofdontsluiting heeft het karakter van een stedelijke wand, die per woonbuurt kan worden uitgewerkt en een aantrekkelijk gevarieerd aanzicht zal vormen. Temeer daar op bijzondere plekken, als entrees en hoekpunten architectonische accenten kunnen worden ontworpen. Langs de Bornse Beek is de bebouwing lager.

In het Bornse Beekpark wordt gestreefd naar integratie van bestaande en nieuwe bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle 'Bongerd' wordt ingepast. Daarnaast worden nieuwe bijzondere woonvormen en of voorzieningen in hoogwaardige architectuur ingepast.

De Bornse Beek is met zijn huidige vorm en regionale afvoerfunctie gerespecteerd. Waterpeilen kunnen sterk fluctueren. In tijden van veel regenval krijgt het Beekpark een functie voor wateropvang en retentie voor de regio. Deze waterdynamiek is dus een belangrijk inrichtingsthema voor het park (zie figuur 4.2). De nieuwe beek, langs de oostrand van het beekpark, verzamelt en buffert gebiedseigen water uit de oostelijke woonschil in de Bornsche Maten, dat via de Vossenbeek en waterloop 15-0-0-12 ("Oude" Slangenbeek) wordt aangevoerd. Vanwege de variatie in de hoeveelheid water die wordt aangevoerd zal ook het peil in die beek fluctueren.

## 4.2 Schets Bornse Beekpark



#### **4.1.2. Park Oud Borne**

Het Bornse Beekpark gaat aan de noordzijde over in het park Oud Borne. Park Oud Borne wordt een landschapspark, met behoud van aanwezige boerderijen en beplantingen en een meer authentiek landschapsdecor. Park Oud Borne heeft een oppervlak van circa 22 hectare. Dat is minder dan de oppervlakte die in het Structuurplan Borne is aangegeven (circa 30 hectare). De oppervlakte en begrenzing van het park zijn echter zodanig dat wordt voldaan aan de doelstellingen:

- Zicht op Oud Borne;
- Verbinding tussen Borne en het landelijk gebied (recreatief, ecologisch en hydrologisch).

De hoofdontsluiting van de Bornsche Maten zorgt ervoor dat in Park Oud Borne twee delen te onderscheiden zijn.

Het zuidelijk deel van het park vormt een centrale groene schakel, die Borne met de Bornsche Maten verbindt. Zowel woningen langs de rand van Oud Borne als de bebouwing van de Bornsche Maten zijn aan dit park gelegen. Gras en boomgroepen bepalen het beeld en garanderen transparantie.

In het deel van het park ten noorden van de hoofdontsluiting wordt ecologisch de relatie gelegd met de Deurningerbeek middels een reeks van poelen en opgaande beplantingen (boomgroepen). De Bornse Beek wordt in haar huidige vorm in het park opgenomen.

De percelen in dit deel van Park Oud Borne kunnen (deels) in agrarisch gebruik blijven. Het noordelijk deel van Park Oud Borne vormt een schakel tussen (Oud Borne) en het landschap en vormt tevens een buffer tussen Stroom Esch en Bornsche Maten.

Fiets- en wandelroutes door het Park Oud Borne moeten een goede verbinding garanderen met niet alleen het landelijk gebied maar ook met de wijk Stroom Esch.

#### **4.1.3. Bufferzone Borne – Hengelo**

Naast de eerder genoemde parken maakt ook de bufferzone tussen het plangebied Bornsche Maten en het bedrijventerrein Westermaat deel uit van het hiervoor beschreven raamwerk.

De noord-zuid georiënteerde bufferzone legt verbindende relaties tussen het gebied ten zuiden van de Bornsche Maten en het buitengebied. Daarnaast beslaat de bufferzone de geluidszonering industrielawaai van bedrijventerrein Westermaat.

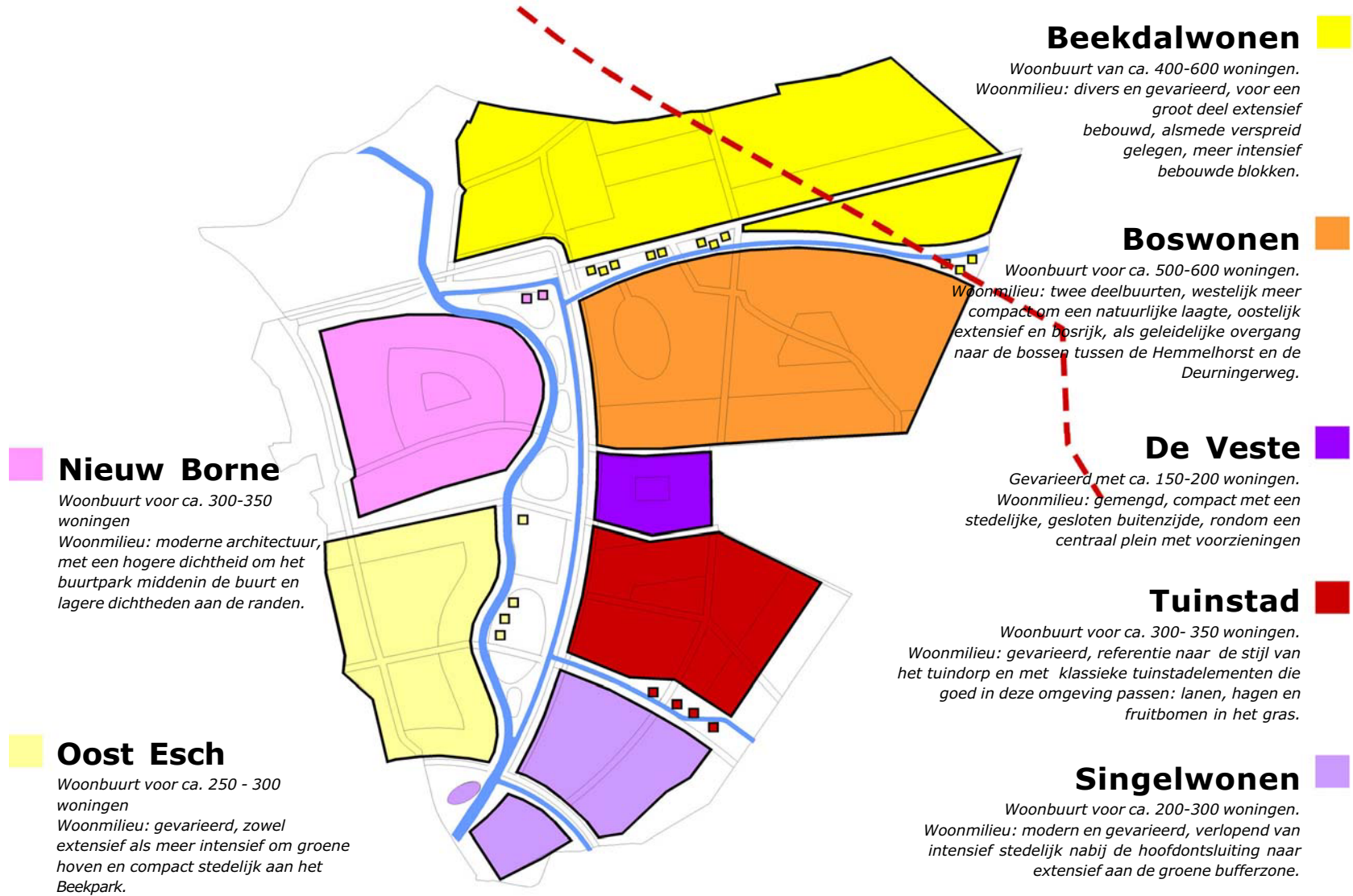
#### **4.1.4. Bestaande landwegen en nieuwe reeks buurtparken**

De hoofdstructuur wordt tevens gevormd door een stelsel van groenzones met langzaam verkeersroutes, zowel in oost-west als in noord-zuid richting. De oost-west zones zijn gebaseerd op de historische landwegen in het plangebied. Deze wegen bieden goede oriëntatiemogelijkheden, omdat ze veelal zicht geven op de kerk- en watertoren in Borne. In de Bornsche Maten krijgen ze een functie als langzaam verkeersroutes, begeleid door royaal groen: grasbermen en boombeplanting. Bestaande bebouwing wordt waar mogelijk gehandhaafd. De oost-west gerichte langzaam verkeersroutes geleiden de woonwijk en leggen contact tussen Borne en het landschap, visueel, ecologisch en recreatief. Indien mogelijk worden de routes doorgetrokken in het bestaand stedelijk gebied van Borne, richting centrumvoorzieningen.

Ook in noord-zuid richting worden op regelmatige afstand langzaam verkeersroutes voorgesteld, begeleid door boombeplanting en bebouwing. Dit zijn:

- Een fietsroute ter hoogte van de huidige ventweg van de Rondweg (Maïsweg), met handhaving van de huidige opgaande beplanting;
- Een route langs de Bornse Beek;
- Een vrij liggend fietspad langs de nieuwe hoofdontsluitingsweg;
- Een verbinding tussen de buurtparken in de woonbuurten.

### 4.3 Overzicht buurten Borsche Maten



## 4.2. Woonbuurten

In totaal zijn zeven samenhangende woonbuurten te onderscheiden, ieder met een eigen ruimtelijke typologie, sfeer en architectuur.

Per buurt is er sprake van een zekere woningdifferentiatie en variatie in groen, water of openbare ruimte.

Er wordt overwegend laagbouw gerealiseerd: vrijstaand, geschakeld, twee- onder-één-kap en rijenwoningen. In beperkte mate worden woningen gestapeld: nabij centrumvoorzieningen en als markering van bijzondere plekken (entrees, OV-haltes, hoekpunten, exclusieve bebouwing in parken en dergelijke). Voor stapeling van woningen geldt in principe een maximum van acht lagen.

Het is van belang naar de toekomst een zekere flexibiliteit te houden in de woningdifferentiatie. Deze markt zal de komende jaren nog een grote dynamiek laten zien.

Twee woonbuurten zijn aan de westzijde van de Bornse Beek gelegen:

- 'Oost Esch', sterk gerelateerd aan de bestaande woonbuurt 'Zuid Esch';
- 'Nieuw Borne', juist los en op afstand van 'Oud Borne'.

Vijf woonbuurten zijn aan de oostzijde van de Bornse Beek gelegen. Deze vormen in principe een stedelijke wand naar de hoofdontsluiting en het Bornse Beekpark toe. Door de geleedende werking van de landwegen zal er meer sprake zijn van een reeks van bouwblokken met groen langs de nieuwe hoofdontsluiting dan van een continu doorgaande bebouwingwand. Naar het oosten neemt de dichtheid in bebouwing af en dringt het landschap in de vorm van lanen, houtwallen en bosstroken in de woonbuurt door.

Reeks van bouwblokken van zuid naar noord:

- 'Singelwonen', gezichtsbepalend voor entree gemeente Borne en haar nieuwe uitbreiding;

- 'Tuinstad', gevarieerd wonen en begeleid door diverse groenthema's;
- 'De Veste', compact stedelijk wonen op en om de voorzieningen;
- 'Boswonen', verloopt van meer intensief wonen naar extensief wonen in het bos;
- 'Beekdalwonen', royaal wonen tussen natuurrijke beekdalen.

Daarnaast wordt bijzondere bebouwing gesitueerd op meer zelfstandig gelegen locaties: in het Bornse Beekpark en bij de hoofdentree aan de Bornse Beek (onderdeel van Oost Esch).

Hieronder wordt een korte omschrijving gegeven van de verschillende woonbuurten. In bijlage 2 zijn referentiebeelden van de woonbuurten opgenomen.

### **Woonbuurt Oost Esch**

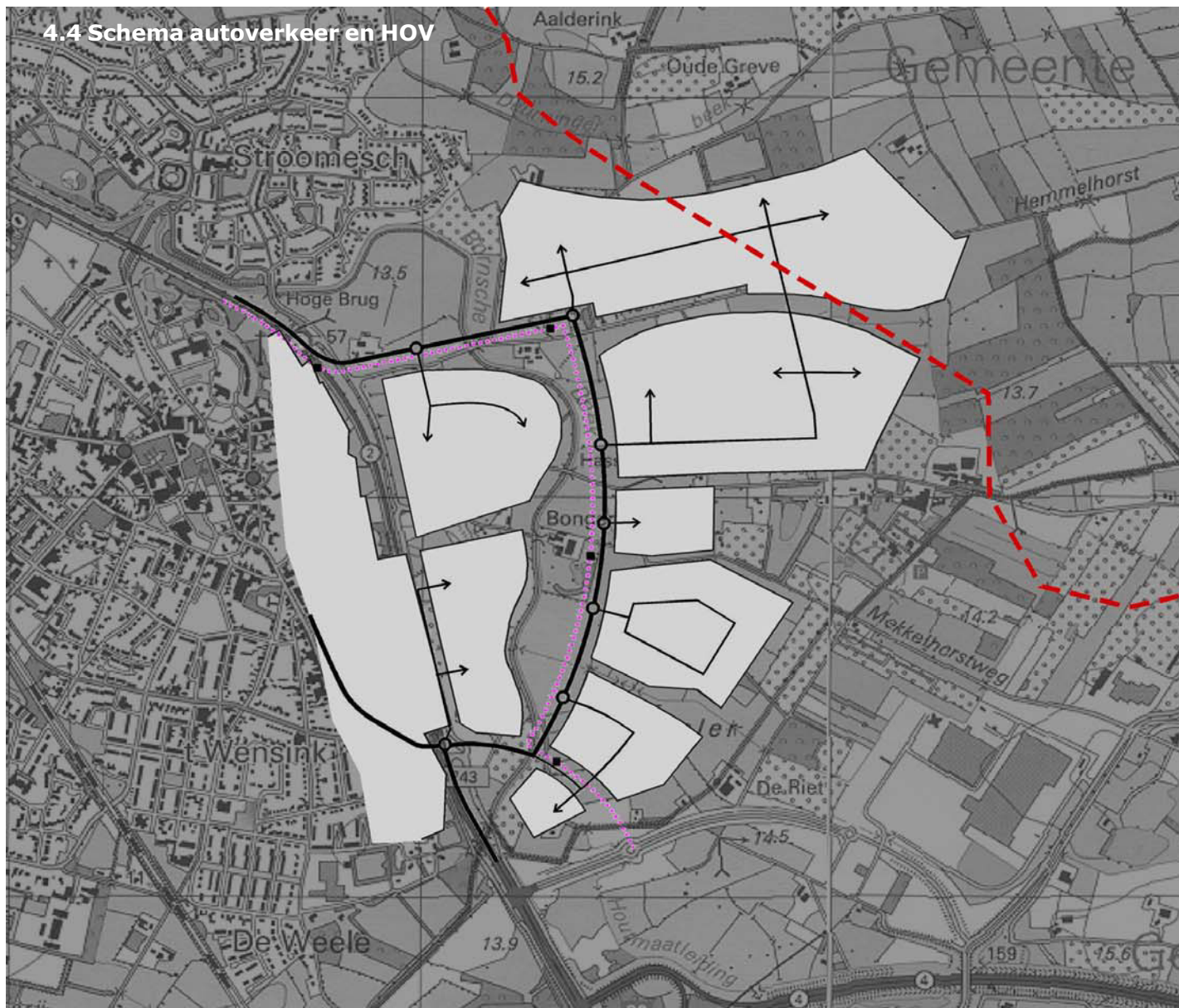
De woonbuurt Oost Esch is gelegen ten westen van het Bornse Beekpark en is sterk gerelateerd aan de bestaande woonbuurt Zuid Esch. Het woonmilieu is gevarieerd, zowel extensief als meer intensief rondom groene hoven en compact stedelijk aan het Bornse Beekpark. Een bijzonder woongebouw aan de Bornse Beek kan fungeren als oriëntatiepunten en entree van de wijk.

### **Woonbuurt Nieuw Borne**





De woonbuurt Nieuw Borne ligt ten westen van het Bornse Beekpark, ter hoogte van Oud Borne. Nieuw Borne wordt op respectvolle afstand van Oud Borne gerealiseerd.

Tussen beide buurten is het Park Oud Borne gelegen. Dit park verbindt de bestaande kern met het landschap.

#### 4.4 Schema autoverkeer en HOV



#### Legenda

-  Wijkontsluitingsweg (50 km/h) + afslag
-  buurtontsluitingsweg
-  H.O.V.-route + halte
-  rode contour

Rondom het centraal in de buurt geprojecteerde buurtpark zal in hogere dichtheden worden gebouwd. Aan de randen van de buurt wordt in lagere dichtheden gebouwd.

### **Woonbuurt Singelwonen**

De meest zuidelijk gelegen woonbuurt aan de oostzijde van het Bornse Beekpark is de buurt Singelwonen.

De buurt vormt de hoofdentree van de Bornsche Maten aan de zuidzijde. Tussen de buurt Singelwonen en Westermaat (gemeente Hengelo) is een groene bufferzone gelegen.

Singelwonen krijgt een modern en gevarieerd woonmilieu, dat overgaat van een intensief stedelijk milieu nabij de zuidelijke entree naar extensievere bebouwing langs de groene buffer.

### **Woonbuurt Tuinstad**

De woonbuurt Tuinstad wordt grofweg omsloten door de Mekkelhorstweg in het noorden, de groene buffer in het oosten, de Vossenbeek in het zuiden en het Bornse Beekpark in het westen. De woonbuurt wordt gerealiseerd in de tuindorp-stijl met klassieke tuindorpelementen als lanen, hagen en fruitbomen.

### **Woonbuurt de Veste**

De Veste is de centraal gelegen woon- en voorzieningenbuurt. Vanwege het behoud van het primaat van het centrum van Borne en de beperkte afstand van de Bornsche Maten tot het centrum wordt een pakket van basisvoorzieningen voldoende geacht van de nieuwe wijk.

Daarbij kan worden gedacht aan onderwijs, kinderopvang, medische voorzieningen, sociale ruimtes. De buurt kent een stedelijk en compact karakter.

### **Woonbuurt Boswonen**

De buurt Boswonen is gelegen tussen de Deurningerweg en de Oude Slangenbeek (waterloop 15-0-0-12) ten oosten van het Bornse Beekpark. Boswonen bestaat uit twee deelbuurten. Het westelijk deel krijgt in tegenstelling tot het oostelijk deel een compact karakter. Het oostelijk deel van de woonbuurt wordt als overgang naar het buitengebied gekenmerkt door extensieve bebouwing in een bosrijke omgeving.

### **Woonbuurt Beekdalwonen**

De woonbuurt Beekdalwonen is het meest noordelijk gelegen. Van alle woonbuurten krijgt Beekdalwonen het meest landschappelijke karakter. Dit vanwege de ligging tussen de beekdalen van de Deurningerbeek en 'Oude Slangenbeek'.

De woonbuurt zal gedifferentieerd worden ingevuld en grotendeels extensief worden bebouwd. Verspreid over de buurt liggen meer intensief bebouwde blokken.

## **4.3. Ontsluiting Bornsche Maten**

### **4.3.1. Langzaam verkeer**

De langzaam verkeersroutes in de Bornsche Maten maken onderdeel uit van het duurzaam raamwerk waarop het ontwerp van de nieuwe wijk is gebaseerd.

De historische oost-west gerichte lijnen (bijvoorbeeld Deurningerweg en Mekkelhorstweg) krijgen een langzaam verkeersfunctie en zorgen voor een goede relatie met de kern Borne. In noord-zuid richting worden tevens, op regelmatige afstand van elkaar, langzaam verkeersroutes geprojecteerd. Het langzaam verkeersnetwerk in de Bornsche Maten moet een veilig, comfortabel en attractief netwerk vormen met relaties naar de omgeving.



De zogenaamde Twentse Wegge Route, die een recreatieve verbinding vormt tussen het centrum van Borne en Boomkamp Gardens, zal worden geïntegreerd in het langzaam verkeersnetwerk.

Naast het fietsnetwerk wordt bij de uitwerking van woonbuurten aandacht besteed aan een logistiek en helder loopnetwerk.

Belangrijke looproutes naar scholen, voorzieningen en bushaltes moeten met name voor kwetsbare doelgroepen (kinderen en ouderen) zoveel mogelijk conflictvrij worden ontworpen.

#### **4.3.2. Openbaar vervoer**

Gestreefd wordt om het HOV-tracé dat van Hengelo CS via Westermaat loopt in te passen in de Bornsche Maten. Er wordt een vrije busbaan gerealiseerd vanaf de Europalaan tot aan de nieuwe hoofdontsluitingsweg van de Bornsche Maten.

Voor HOV geldt als eis dat een snelle doorstroom, en daarmee een gunstige positie vergeleken met autoverkeer, gegarandeerd wordt. In het masterplan Bornsche Maten zijn de volgende wensen ten aanzien van het openbaar vervoer opgenomen:

- Een HOV-tracé wordt gecombineerd met de hoofdontsluiting van de Bornsche Maten. De bussen worden gemengd met autoverkeer en halteplaatsen worden naast de rijbaan gerealiseerd;
- Aansluiting op het centrum van Borne en station Borne;
- Drie halteplaatsen zijn gewenst:
  - aan de zuidzijde van de woonwijk bij de eerste ontmoeting tussen de HOV en de hoofdontsluiting voor auto's;
  - centraal in de woonwijk ter plaatse van de voorzieningen en appartementcomplex;
  - aan de noordzijde ter hoogte van de Hemmelhorst als belangrijke doorgaande langzaam verkeersroute. Ook hier zal enige verdichting in bebouwing plaatsvinden.

De exacte vormgeving en het aantal haltes van de openbaar vervoersverbinding in de Bornsche Maten dienen nader te worden onderzocht bij de uitwerking van de integrale hoofdstructuur.

In aanvulling op het HOV zal in de Bornsche Maten collectief vraagafhankelijk vervoer worden gerealiseerd.

#### **4.3.3. Autoverkeer**

De hoofdontsluitingsroute voor autoverkeer ligt centraal in de wijk en wordt gekoppeld aan het Bornse Beekpark.

De hoofdontsluiting sluit in het zuiden ter hoogte van de Grotestraat en in het noorden nabij de rotonde Bontekoe aan op de bestaande Rondweg.

De relatie met het centrum wordt voor het autoverkeer gerealiseerd via deze aansluitingen. Tussen deze aanknooppunten wordt de Rondweg geknipt.

In de Bornsche Maten vormt de ontsluitingsweg een helder vormgegeven element. De ontsluitingsweg bestaat uit twee van elkaar gescheiden rijbanen. Oversteekpunten voor voetgangers en fietsers worden nadrukkelijk vormgegeven.

De hoofdontsluitingsweg zal dusdanig worden vormgegeven dat een vlotte afwikkeling van het openbaar vervoer is gegarandeerd.

## **4.4. Grondgebruik**

Uitgangspunt voor de Bornsche Maten blijft 2.700 woningen. Omdat een deel van de 2.700 woningen buiten de rode contour van het Streekplan 2000+ valt, en de plangrens daarop is aangepast, is er vooralsnog sprake van 2.300 woningen. Hierbij is sprake van een beoogde woonvlek van ongeveer 122 hectare.

Bij de eerstvolgende herziening van het streekplan zal getracht worden de rode contour te verschuiven, zodat de oorspronkelijke plangrens weer gehanteerd kan worden, waardoor uiteindelijk de Bornsche Maten 2700 woningen zal omvatten.

**Tabel 2: Grondgebruik**

<b>Funcities</b>	<b>Hectare</b>	<b>Percentage</b>
Buurten	122 hectare	75 %
Wijkgroen	18 hectare	17 %
Wijkwater	5 hectare	3 %
Wijkverharding l.v.	1 hectare	1 %
Wijkverharding s.v.	6 hectare	4 %
Totaal	152 hectare	100 %

Van deze oppervlaktes kan 22 hectare toebedeeld worden aan het park Oud Borne, 14 hectare aan het Bornse Beekpark en 6 hectare aan de bufferzone tussen Borne en Hengelo.

Ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen en zakelijke dienstverlening zijn maximaal 20.000 m<sup>2</sup> gereserveerd. Voor detailhandel, horeca, onderwijsvoorzieningen, kinderopvang en andere voorzieningen zijn de vierkante meters als volgt verdeeld:

- circa 1.000 m<sup>2</sup> detailhandel en horeca;
- circa 12.000 m<sup>2</sup> onderwijsvoorzieningen;
- circa 2.500 m<sup>2</sup> kinderopvang;
- circa 4.500 m<sup>2</sup> overig.

## **4.5 Fasering**

De ontwikkeling van de Bornsche Maten zal gefaseerd worden uitgevoerd. Als eerste fase is gekozen voor het gebied dat ligt binnen de Bornse Beek en aansluit op de bestaande kern.

Voor dit gebied is gekozen, omdat er zo dicht mogelijk tegen bestaand Borne kan worden gebouwd waardoor de toekomstige bewoners zich direct bij Borne betrokken voelen en op de bestaande kern zijn georiënteerd. Daarnaast zijn er in de beginfase minder investeringen noodzakelijk voor wat betreft ontsluiting, omdat gebruik kan worden gemaakt van bestaande infrastructuur.

Welk deelgebied na de eerste fase zal worden uitgewerkt is nog onduidelijk.

De gemeenten Borne en Hengelo hebben een samenwerkingsovereenkomst gesloten (december 2001). In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt tot 2010. Op basis van de samenwerkingsovereenkomst mag de gemeente Borne tot 2010 jaarlijks 250 woningen bouwen in de Bornsche Maten. In een bestuurlijk overleg tussen beide gemeenten in april 2004 is afgesproken dat voor wat betreft de fasering wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse bouw van 270 woningen in de Bornsche Maten in de periode tot 2010. In de planperiode na 2010 moeten op regionale schaal nog afspraken worden gemaakt. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat in de periode na 2010 gemiddeld 270 woningen per jaar (indicatief) zullen worden gebouwd.

In de Nota van Uitgangspunten is een woningbouwprogramma opgenomen dat is gebaseerd op het woningmarktonderzoek dat in 2002 is uitgevoerd. Dit programma dient als uitgangspunt voor de eerste fase.

Na de actualisatie van het woningmarktonderzoek zullen de nieuwe resultaten de basis vormen voor de volgende fasen van de Borsche Maten. Het aantal woningen in de Borsche Maten zal als volgt worden verdeeld over de verschillende woonbuurten.

**Tabel 3: Aantallen woningen Borsche Maten totaal**

<b>Woonbuurten</b>	<b>Minimaal</b>	<b>Maximaal</b>
Nieuw Borne	350	400
Oost Esch	300	350
Singel Wonen	250	300
Tuinstad Wonen	325	375
Veste	150	200
Boswonen	500	575
Beekdalwonen	225	300
Totaal	2150	2500